

# UBS «Anfos»

Rapport Annuel 2019/2020

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»





# Table des matières

	<b>Page</b>
Organisation	2
Communications aux investisseurs	3
Les principaux chiffres à la clôture	5
Rapport du gestionnaire de portefeuille	6
Comptabilité financière	16
Annexe	18
Registre des immeubles	20
Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)	32
Rapport d'évaluation	33

Fonds de placement de droit suisse  
(type fonds immobiliers)  
Rapport annuel révisé au 30 septembre 2020  
N° de valeur: 1 442 082

## **Restrictions de vente**

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées à des investisseurs qui sont des «US Persons» (personnes ressortissantes des États-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des États-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des États-Unis de 1986 dans sa version en vigueur, ainsi que des Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une «US Person» au sens de la «Regulation S» de la Loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) une personne qui n'est pas une «Non-United States Person» (personne non-ressortissante des États-Unis) au sens de la Règle 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));
- (iv) quiconque séjourne aux États-Unis au sens de la Règle 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur;
- (v) un trust, une entité juridique ou toute autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ces fonds immobiliers.

# Organisation

## Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,  
Aeschenplatz 6, 4052 Bâle

## Conseil d'administration

- André Müller-Wegner, Président  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich  
(jusqu'au 31.12.2019)
- Reto Ketterer, Vice-Président (jusqu'au 31.12.2019)  
Président (à compter du 1.1.2020)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich  
(jusqu'au 24.8.2020)
- Michael Kehl, Président  
Managing Director  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich  
(à compter du 24.8.2020)
- Thomas Rose, membre (jusqu'au 31.12.2019)  
Vice-Président (à compter du 1.1.2020)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- André Valente, Délégué  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
- Christian Maurer, membre  
Executive Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich  
(du 1.1.2020 au 24.8.2020)
- Daniel Brüllmann, membre  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich  
(à compter du 24.8.2020)
- Franz Gysin, membre indépendant  
Non-executive Director
- Andreas Schlatter, membre indépendant  
Non-executive Director (jusqu'au 31.12.2019)
- Werner Strebler, membre indépendant  
Non-executive Director (à compter du 24.08.2020)

## Directoire

- André Valente  
Directeur et Délégué du Conseil d'administration
- Eugène del Cioppo  
Directeur Général adjoint et  
Responsable Products White Labelling Solutions
- Urs Fäs  
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller  
Responsable Corporate Governance &  
Change Management
- Georg Pfister  
Responsable Process, Platform,  
Systems et Responsable Finance, HR
- Thomas Reisser  
Responsable Compliance
- Beat Schmidlin  
Responsable Legal Services

## Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

## Experts chargés des estimations

- KPMG SA, Real Estate, Zurich  
Experts immobiliers agréés
- Stefan Pfister
  - Ulrich Prien
  - Kilian Schwendimann
  - Oliver Specker

## Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

## Gérances immobilières

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona GVA SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne

## Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

## Contact au Liechtenstein

Service de paiement  
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft  
Städtle 44, FL-9490 Vaduz

# Communications aux investisseurs

## **I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche**

Les dispositions ci-après doivent être respectées en lien avec le traitement fiscal du fonds immobilier en Allemagne sachant que la loi allemande sur l'imposition des investissements (InvStG, *Investmentsteuergesetz*) a été remaniée de façon approfondie le 1er janvier 2018. La réforme a introduit des modifications fondamentales dans le régime d'imposition des fonds ouverts au public. Les certificats établis dans le passé conformément au § 5 de l'InvStG, qui étaient publiés dans le «*Bundesanzeiger*» (Journal fédéral d'annonces officielles) électronique, ne sont plus valides en vertu du nouveau cadre juridique.

Les investisseurs sont assujettis à l'impôt notamment en cas de versements de dividendes du fonds. Dans la mesure où le fonds a régulièrement investi au moins 50% de ses investissements dans des biens immobiliers et des sociétés immobilières à l'étranger, il peut en principe bénéficier d'une exonération partielle de 80% des versements conformément au § 20, alinéa 3 n° 2 de l'InvStG (exemption immobilière partielle). La classification du fonds en fonds d'investissement ouvert au public avec la mention de fonds immobilier orienté à l'international, s'effectue via WM-Datenservice.

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier dispose en Autriche du statut de fonds déclarant conformément à la loi sur les fonds d'investissement (InvFG, *Investmentfondsgesetz*) et déclare à cet effet à la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, Österreichische Kontrollbank), l'assiette fiscale telle que visée au § 186 (2) alinéa 2 de ladite loi InvFG. Les investisseurs privés qui conservent leurs parts sur un compte de dépôt autrichien, sont assujettis à une imposition définitive au titre de l'impôt autrichien sur les revenus d'investissement (KESt, *Kapitalertragsteuer*). S'il s'agit d'un dépôt à l'étranger, les produits du fonds sont assujettis à l'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs de contacter un conseiller fiscal pour toutes informations relatives aux répercussions personnelles sur leur imposition.

# Rénovation et densification ultérieure à Lucerne



# Les principaux chiffres à la clôture

<b>Exercice</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	2 126,9	2 064,4	2 008,8
Nombre de parts	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	59,89	58,13	56,57
Distribution par part (en CHF)	1,80	1,80	1,80
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	86,50	73,15	67,40
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 808,2	2 704,1	2 607,1
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 826,5	2 726,5	2 616,3
Fonds étrangers (en millions de CHF)	699,6	662,0	607,5
Revenus locatifs (en millions de CHF)	121,7	119,1	117,3
Entretien courant (en millions de CHF)	10,7	10,4	10,6
Revenu net (en millions de CHF)	64,8	64,3	63,1
Performance <sup>1</sup>	21,1%	11,6%	2,3%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	8,6%	13,0%	-2,1%
Immeubles d'habitation	78,0%	77,6%	75,0%
Immeubles à usage commercial	12,6%	12,5%	10,6%
Immeubles à usage mixte	9,2%	9,4%	9,6%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,2%	0,5%	4,8%
Canton de Zurich	41,1%	41,1%	40,3%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	20,8%	20,7%	21,0%
Canton de Berne	12,2%	11,9%	11,9%
Canton d'Argovie	9,4%	9,6%	10,0%
Canton de Saint-Gall	4,4%	5,8%	4,7%
Autres cantons	12,1%	10,9%	12,1%
<b>Chiffres clés selon la SFAMA</b>	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Rendement de placements	6,3%	6,1%	6,5%
Rendement sur distribution	2,1%	2,5%	2,7%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	95,7%	96,4%	98,2%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	6,0%	5,9%	6,2%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,7%	4,6%	4,9%
Agio/Disagio	44,4%	25,8%	19,2%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,9%	70,6%	70,9%
Coefficient d'endettement	16,9%	16,8%	15,5%
Quote-part de perte sur loyer <sup>2</sup>	6,6%	6,7%	5,4%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,76%	0,83%	0,85%

<sup>1</sup> Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

<sup>2</sup> Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 6,4% (au lieu de 6,6%).

La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport annuel.

# Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Anfos» a largement dépassé l'indice de référence (SXI Real Estate Funds TR) au cours de l'exercice 2019/2020 avec une performance de 21,1%. La hausse des revenus locatifs de 2,6 millions de CHF à 121,7 millions de CHF a permis de renforcer encore la rentabilité du fonds. Des projets de rénovation réussis, l'acquisition d'immeubles et la valorisation de biens existants ont contribué à augmenter la valeur de marché du portefeuille d'environ 104 millions de CHF, pour atteindre 2808 millions de CHF environ. UBS «Anfos» affiche un rendement de placement attractif de 6,3% et a augmenté la valeur nette d'inventaire par part de 3,0% à 59,89 CHF. Ce résultat annuel réjouissant reflète la position de leader d'UBS «Anfos» en qualité de fonds immobilier résidentiel en Suisse alémanique.

## Revue du marché

### Economie: la reprise dépend de la gestion mondiale de la pandémie

La normalisation progressive de la vie quotidienne au regard des restrictions strictes imposées au plus fort de la crise de la Covid-19 au printemps, ainsi que le soutien fiscal annoncé par le gouvernement suisse (réglementation du chômage partiel, crédits Covid-19, etc.) ont contribué à une reprise significative de l'activité économique en Suisse au cours des derniers mois. Selon les prévisions actuelles, le PIB réel devrait croître de 3,7% en 2021. Un recul de 3,7% est prévu pour l'année en cours. Des risques marqués de récession subsistent toutefois. La récente augmentation du nombre de personnes contaminées par la Covid-19 en Suisse et en Europe révèle un risque permanent de nouvelles vagues d'infections. En définitive, la reprise économique sera, dans une large mesure, tributaire de l'efficacité de la gestion de la pandémie en Suisse et à l'étranger.

### Marché des transactions immobilières: La dynamique se poursuit

L'environnement macroéconomique est propice à une évolution déflationniste des prix. En octobre, l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) a reculé de 0,6% par rapport à l'année précédente. En outre, la solidité constante du franc suisse crée les conditions favorables à la persistance d'un environnement de taux d'intérêt bas, que les investisseurs suisses connaissent déjà depuis plus de cinq ans. Dans ce contexte de faiblesse des taux et malgré les incertitudes provoquées par la pandémie de Covid-19, la pression des investisseurs sur le marché suisse des transactions immobilières reste très élevée. Après le ralentissement enregistré au plus fort du confinement, l'activité des transactions a repris au cours des derniers mois. Les prix des biens immobiliers haut de gamme pour des immeubles collectifs et des surfaces de bureaux sont restés à des niveaux élevés, et les rendements nets initiaux de ces biens ont reculé de 25 et 15 points de base respectivement au deuxième trimestre 2020 par rapport à l'année précédente. Seuls les

rendements de premier ordre dans le secteur du commerce de détail ont connu une stagnation.

### Logements locatifs : la résilience attendue se confirme

Le secteur suisse des logements collectifs a affiché une grande solidité au cours de l'année écoulée et ce, en dépit du déclenchement de la pandémie. Par rapport aux secteurs commerciaux, l'incidence de cette dernière sur le paiement des loyers est restée jusqu'ici marginale et le potentiel d'absorption demeure étonnamment solide au regard des conditions incertaines actuelles. Cette stabilité s'explique notamment par un recul plus marqué de la dynamique de l'émigration par rapport à l'immigration. En conséquence, le solde migratoire des neuf premiers mois de l'année 2020 a été supérieur de 10% à celui de l'année précédente. Toutefois, les restrictions à la mobilité et la détérioration de la situation du marché du travail devraient peser sur la dynamique de l'immigration en Suisse dans les prochains mois. Dans ce contexte, la croissance de la demande sur le marché suisse des logements locatifs devrait rester modérée à court terme.

Le nombre d'appartements en projet reste néanmoins élevé, bien qu'en légère baisse : à la fin du troisième trimestre 2020, le nombre de permis de construire délivrés s'élevaient, en extrapolant sur l'année, à 44 000 logements. Compte tenu de l'activité de construction actuelle et du ralentissement attendu de la croissance de la demande, les loyers proposés devraient rester sous pression au cours des prochains trimestres. La forte demande dans les zones urbaines, dans lesquelles les conditions du marché restent intactes, constitue la seule exception. Pour l'heure, les loyers des biens existants ne devraient être que faiblement affectés, l'ajustement du niveau des loyers pour les biens en portefeuille étant généralement très lent.

**Pour découvrir l'actualité de Research Suisse,** notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

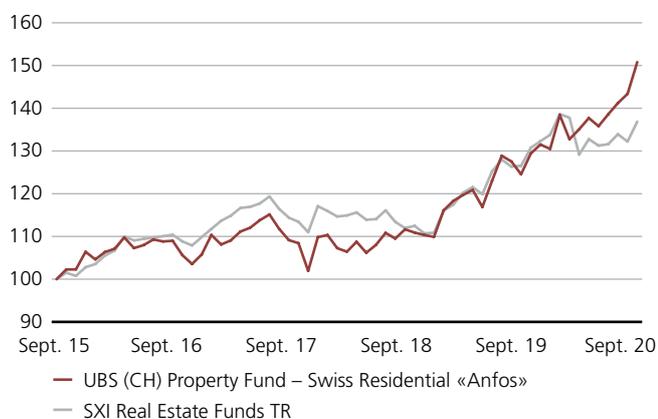
# Evolution du fonds pour l'exercice 2019/2020

## Cours de bourse et performance

Les investissements dans les immeubles collectifs sont particulièrement privilégiés en période d'incertitude en raison de la stabilité de leur rentabilité. Dans le contexte de la pandémie de Covid-19, cette préférence des investisseurs se reflète par la hausse des prix enregistrée dans le segment des fonds immobiliers résidentiels suisses. UBS «Anfos» dispose d'un portefeuille immobilier résidentiel largement diversifié au fil des années et a fortement bénéficié de cette évolution de façon supérieure à la moyenne.

Le cours de bourse a augmenté de 73,15 à 86,50 CHF au cours de l'exercice 2019/2020, l'agio progressant de 25,8 à 44,4%. En conséquence, la performance pour l'exercice écoulé est élevée. A 21,1%, UBS «Anfos» surperforme sensiblement l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR (8,6%).

## Performance du fonds et de l'indice de référence



Remarque : La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

## Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Pour l'exercice écoulé, il a été possible d'augmenter la valeur d'inventaire par part de 3,0 %, de 58,13 à 59,89 CHF. Cette croissance satisfaisante est à mettre au crédit notamment de projets de rénovation générateurs de plus-value, d'acquisitions d'immeubles complémentaires et de l'évolution positive de la valeur vénale des biens en portefeuille. Compte tenu de la distribution de l'année dernière et de l'évolution de la valeur d'inventaire, il en découle un rendement de placement attractif de 6,3 % pour l'exercice 2019/2020.

## Gestion de la Covid-19 par la direction du fonds UBS

Nous entendons atténuer les répercussions économiques de la situation actuelle et trouver un équilibre entre les intérêts de chacun. Nous examinons les préoccupations de nos locataires de locaux commerciaux en partenariat avec les sociétés de gestion immobilière que nous mandatons et nous nous engageons à trouver des solutions rapides et sur mesure. Notre approche se fonde sur les recommandations des principales organisations professionnelles telles que l'Association Immobilier Suisse (AIS). Selon la gravité des situations, nous convenons de reports, d'abandons et/ou d'exonérations partielles de loyers, en particulier pour les très petites entreprises et les travailleurs indépendants.

Eu égard au résultat obtenu et aux besoins financiers à moyen et long terme, la Direction du fonds a décidé de maintenir la distribution à 1,80 CHF par part. Sur la base d'un cours de bourse de 86,50 CHF à la fin de l'exercice, le rendement sur distribution s'établit à 2,1% et le coefficient de distribution à 95,7%.

## Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier d'UBS «Anfos» a augmenté de 3,9% au cours de l'exercice 2019/2020, passant de 2704 millions à 2808 millions de CHF, soit une hausse d'environ 104 millions de CHF. Cette croissance se reflète également dans les revenus locatifs. En termes de rentabilité, il en résulte une augmentation de 2,6 millions de CHF pour atteindre 121,7 millions de CHF. Le nouveau projet de construction Zwicky-Zentrum à Wallisellen (ZH), achevé au milieu de l'exercice précédent, a contribué en particulier à cette augmentation, le potentiel de rendement du bien en année pleine se reflétant désormais sur l'exercice 2019/2020. Trois achats de regroupement et une transaction d'échange ont également contribué à cette évolution positive de la rentabilité.

Au cours de l'exercice 2019/2020, l'attractivité du marché des transactions a également été exploitée en vue d'engager un remaniement stratégique du portefeuille. La vente de l'immeuble situé Chemin de la Villaire 3-5 à Echallens a ainsi permis de générer un gain en capital de 3 millions de CHF. En effet, les investissements consacrés aux opérations de rénovation de cet immeuble n'étaient pas suffisants pour obtenir une rentabilisation satisfaisante. En outre, le bien ne s'inscrivait pas dans l'orientation régionale du fonds, centré sur la Suisse alémanique. Le désinvestissement a été délibérément retardé jusqu'à l'entrée en vigueur au début de l'année de la réforme fiscale. La réduction du taux d'imposition sur les bénéfices dans le canton de Vaud de 21,4 à 13,8% a ainsi permis de réaliser des économies d'impôt importantes.

Concernant la réduction du taux de vacance, l'évolution passée a été bien plus positive que ne le suggère la légère diminution de la quote-part de perte sur loyer, qui a reculé de 6,7 à 6,6%. D'une part, le chiffre de cette année inclut les abandons de loyers consentis à la suite de la Covid-19, sans lesquels la quote-part de perte sur loyer aurait été inférieure de 0,2 point. D'autre part, il s'agit d'une valeur cumulée pour l'exercice sous revue, qui ne laisse pas encore apparaître la réussite passée dans le domaine des activités de location. Ainsi, le taux de vacance au jour de clôture a été réduit sur un an de 7,1 à 5,7% au 30 septembre 2020. Ce succès devrait avoir un impact positif correspondant sur la quote-part de perte sur loyer et se traduire par une augmentation de la rentabilité au cours du prochain exercice.

## Conséquences de la Covid-19 sur UBS «Anfos»

En tant que fonds immobilier résidentiel en Suisse alémanique, UBS «Anfos» n'est affecté que de façon marginale par la situation actuelle. Seuls 3% environ des revenus locatifs proviennent des secteurs/locataires concernés par les mesures d'urgence, 79% d'entre eux étant générés par des immeubles à usage purement résidentiel. S'il semble aujourd'hui impossible de prévoir les conséquences économiques de la pandémie à moyen et long terme, les abandons de loyer consentis n'ont eu qu'une incidence marginale sur le résultat (0,2 point environ de la quote-part de perte sur loyer).

Les autres effets et risques sont présentés dans le rapport financier ainsi que dans l'Annexe aux états financiers.

# Points forts du portefeuille immobilier



## Achats de regroupement dans la région de Berne et de Bâle

UBS «Anfos» a une nouvelle fois renforcé sa présence dans les agglomérations en pleine croissance que constituent les centres économiques de Berne et de Bâle, grâce à trois achats de regroupement. Le 1er décembre 2019, les deux immeubles collectifs doubles de Bottmingen (BL) ont en effet été agrandis avec la construction d'un autre bâtiment à l'architecture identique. L'ensemble du lotissement situé Therwilerstrasse, qui date de la fin des années 1950, compte aujourd'hui 48 appartements au total, soit 16 lots supplémentaires.

Deux autres achats de regroupement ont été réalisés le 1er septembre 2020 dans l'agglomération de la ville de Berne. Pour l'acquisition de ces deux biens, situés Lenzenholdstrasse à Moosseedorf (BE) et Löwenmattweg à Münsingen (BE), l'immeuble acheté a, ici aussi, été regroupé avec un bien voisin, qui figurait déjà dans le portefeuille d'UBS «Anfos», en vue de constituer un lotissement complet. De fait, ces acquisitions n'ont pas entraîné d'augmentation du nombre des immeubles détenus dans le portefeuille d'UBS «Anfos». Le complexe résidentiel de Moosseedorf, construit en 1972, sera agrandi de 22 lots supplémentaires pour atteindre 70 appartements au total.

Grâce à la parcelle de terrain non bâtie précédemment détenue en copropriété avec le vendeur, la superficie totale de terrain a pratiquement doublé pour atteindre 10 430 m<sup>2</sup>. A Münsingen, le lotissement datant du début des années 1970 compte désormais 16 lots supplémentaires, soit 44 appartements au total.

Les trois lotissements sont situés dans des emplacements bien desservis et affichent un niveau de location élevé. Ces trois achats de regroupement, qui représentent un volume d'investissement d'environ 20 millions de CHF, augmenteront le rendement brut du fonds de 825 000 CHF par an au total. Grâce à l'acquisition de ces trois biens situés au sein de communautés d'agglomération attrayantes, UBS «Anfos» voit sa diversification régionale renforcée et pourra exploiter le potentiel supplémentaire conféré par les activités de rénovation et/ou de densification ultérieure.

## Infos clés

Volume d'investissement :	20 mio. CHF
Rendement brut:	4,1%
Nombre de logements :	54



### Achèvement des travaux et remise des clés à Lucerne

Les travaux de rénovation et densification ultérieure de grande ampleur, menés pendant deux ans sur la Seefeldstrasse à Lucerne, ont pris fin en mai 2020.

Le complexe se compose au total de trois immeubles collectifs, dont l'un (Seefeldstrasse 14-16) fait partie du portefeuille d'UBS «Anfos» et les deux autres (Seefeldstrasse 6-12) appartiennent à la fondation de placement UBS AST-IS. L'accessibilité de ces immeubles par les transports privés et publics est excellente. De nombreux commerces se trouvent par ailleurs à proximité immédiate.

Dans le cadre des travaux de construction, les trois étages de logements existants, déjà loués, ont été démolis et largement rénovés. En outre, du fait du potentiel d'utilisation, les bâtiments de deux étages chacun ont été surélevés et agrémentés d'une extension latérale. Le nombre d'appartements par immeuble a ainsi pu être porté de 17 à 28. Cette intervention s'est soldée par la création d'appartements confortables de type 3½ et 4½ pièces, dotés de balcons vitrés et de spacieuses terrasses au niveau des combles.

Dans les espaces libres entre les bâtiments, jusqu'alors inexploités, un parking a été créé, dont le toit végétalisé a été aménagé avec des aires de jeux, une pergola et différents sièges. Le lotissement dispose d'une installation photovoltaïque ainsi que de bornes de recharge pour voitures électriques. Il pourra en outre être raccordé au réseau de chauffage urbain, dont la construction est à l'étude.

Par cette opération architecturale réussie, UBS «Anfos» confirme une orientation stratégique privilégiant la croissance organique et renforce sa rentabilité de 450 000 CHF par an. Le volume d'investissement s'élève à 11 millions de CHF environ.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site [www.seefeld-luzern.ch](http://www.seefeld-luzern.ch).

### Infos clés

Volume d'investissement:	11 mio. CHF
Nombre de logements:	28
Période de construction:	2T 2018 - 2T 2020
Date d'achèvement:	Mai 2020



### Finalisation des travaux de rénovation complète sur la Berglistrasse à Arbon

La rénovation complète de l'immeuble de 21 appartements situé à Arbon (TG) a pris fin dans les délais prévus au début de l'année 2020. Cette opération prévoyait la rénovation thermique de la façade, y compris le remplacement des fenêtres, ainsi que l'agrandissement des balcons et le remplacement des cuisines et des installations sanitaires. En outre, des aménagements ont été réalisés afin d'assurer l'accessibilité de l'immeuble aux personnes handicapées et une installation photovoltaïque a été mise en place sur le toit.

### Début des travaux de rénovation à Zurich, Soleure et Fislisbach

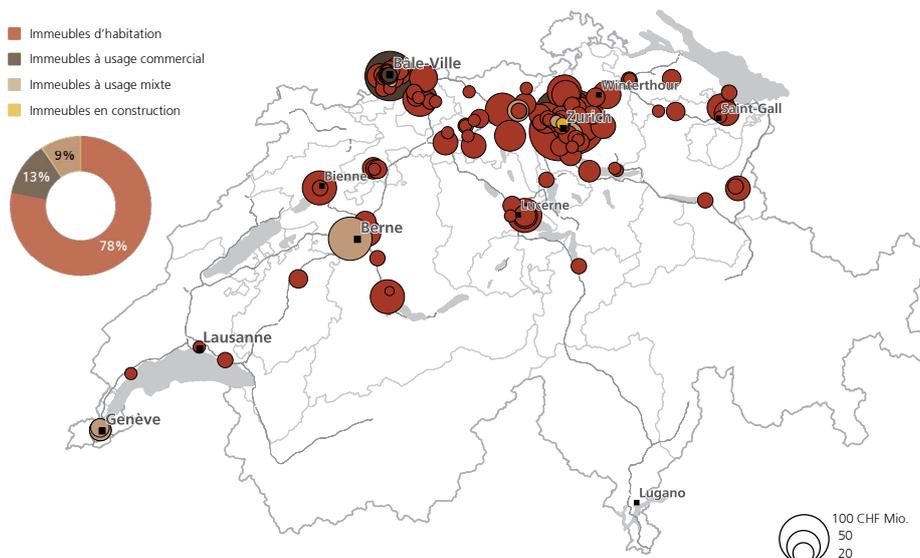
Le portefeuille d'UBS «Anfos» se développe en permanence afin de répondre à l'évolution des besoins des locataires et aux dernières normes applicables en matière de développement durable. Ainsi, des travaux de rénovation complète ont été engagés l'an passé sur trois immeubles. Pour ces trois biens situés à Zurich (Rütschistrasse 16), Soleure (Schützenmattstrasse 13-15) et Fislisbach (Moosackerstrasse 4), outre les mesures d'économies d'énergie, les cuisines et les salles de bains seront rénovées, le plan d'aménagement sera ponctuellement adapté et les espaces extérieurs seront agrandis, par l'élargissement des balcons ou la création de nouvelles places assises dans les jardins.



### Transaction d'échange à Bâle

Le 1er septembre 2020, UBS «Anfos» a vendu un bien immobilier situé Steinengraben 79 à Bâle, à la Fondation bâloise pour les aveugles (Stiftung Blindenheim Basel), dans le cadre d'une transaction d'échange. Il a acquis en contrepartie un bien immobilier situé Freie Strasse 54 à Bâle. La fondation est déjà propriétaire des immeubles voisins situés Steinengraben. Cette acquisition lui permet de réaliser l'extension prévue de ses installations. L'immeuble du centre-ville repris par UBS «Anfos» se trouve dans la principale artère commerçante de Bâle et constitue de ce fait un placement attrayant pour les investisseurs.

### Principaux domaines de placement d'UBS «Anfos»



### Property Finder

Property Finder propose, sur une carte de la Suisse, un accès interactif direct aux biens d'UBS «Anfos».  
[www.ubs.com/property-finder](http://www.ubs.com/property-finder)

# Rapport de développement durable

## Philosophie

Face au changement climatique et aux réformes croissantes du cadre réglementaire, nous identifions un réel besoin de gestion du développement durable ancrée dans la stratégie. En nous fondant sur la conception du développement durable fournie par la définition du rapport Brundtland, nous orientons notre activité en songeant dès aujourd'hui, à demain et aux générations à venir. Grâce à son ancrage normatif, stratégique et opérationnel, le développement durable joue un rôle central dans toutes nos prises de décisions, qu'elles concernent les immeubles, les fonds ou le développement futur de l'organisation.

## En route vers un impact positif

En adoptant une approche visant à la « création de valeur par la valorisation », nous garantissons la rentabilité future de nos fonds. Nous pensons que le succès à long terme n'est possible que dans la mesure où nos décisions tiennent compte non seulement de l'aspect économique, mais également des considérations sociales et écologiques. Ce faisant, nous adhérons aux Objectifs de développement durable des Nations unies (ONU) et nous nous concentrons sur chacun des objectifs que nos activités sont susceptibles d'influencer de façon positive. La durabilité constitue un facteur essentiel d'une gestion immobilière gagnante.

## Efficacité énergétique et réduction des émissions de CO<sub>2</sub> au cœur de nos activités

Dans la phase actuelle de mise en œuvre de la stratégie, nous nous concentrons non seulement sur l'augmentation de l'efficacité énergétique, mais aussi sur le remplacement des combustibles fossiles par des sources d'énergie renouvelable et nous continuons à promouvoir nos projets dans le domaine du photovoltaïque. Nous travaillons également à l'amélioration continue de notre base de données.

## Focalisation sur la croissance durable

Notre portefeuille immobilier, qui se développe depuis plus de 60 ans, offre des possibilités intéressantes de croissance à partir du portefeuille existant. Les trois achats de regroupement de Moosseedorf, Münsingen et Bottmingen nous offrent également une marge de manœuvre supplémentaire pour de futurs projets de rénovation et de densification ultérieure. Il est ainsi possible, au sein de notre portefeuille existant, de créer des espaces résidentiels supplémentaires dans des emplacements bien desservis.

Nous réalisons nos projets de construction en appliquant les normes les plus récentes et adoptons une approche complète du développement durable. Nous soutenons également les objectifs de développement durable d'UBS «Anfos» dans le projet de construction de remplacement prévu à Zurich-Kloten. Les bâtiments conformes à la norme Minergie seront équipés de pompes à chaleur avec sondes géothermiques et d'installations photovoltaïques. Des bornes de recharge sont prévues dans le parking pour promouvoir la mobilité électrique. Nous venons d'obtenir le permis de construire pour ce lotissement de 108 appartements, dont la construction débutera à l'été 2021. Le projet ne répondra pas seulement aux exigences écologiques. Grâce au développement interne du lotissement, nous élargirons également la base de revenus et contribuerons à l'expansion de l'offre de logements. Lors des densifications, nous accordons une attention particulière à la conception d'abord extérieurs de haute qualité, en prévoyant des lieux de rencontre et des espaces verts. Compte tenu de l'exiguïté des espaces et de l'évolution du climat, nous contribuons ainsi au bien-être des locataires.

## Rester en contact avec les locataires

En 2020, UBS Real Estate Switzerland a de nouveau mené une vaste enquête de satisfaction auprès des locataires. Les retours ont été globalement très positifs et ont fourni un éclairage sur leurs besoins. Cela nous permettra de prendre des décisions encore plus ciblées pour améliorer leur confort, leur sécurité et leur cadre de vie. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons également intensifié un dialogue personnalisé avec nos locataires commerciaux dans le cadre de la Covid-19. Nous avons reçu une centaine de demandes de renseignements et avons travaillé de façon collaborative au développement de solutions individuelles afin de sécuriser les baux à long terme.

Nous intégrons d'ores et déjà à nos projets de construction les évolutions de la société, telles que les changements sociaux et démographiques ainsi que les futurs besoins en matière de logement. Compte tenu de la pandémie, la question de notre mode de vie revêt une importance prégnante. Nous avons toujours veillé à assurer une conception souple des espaces de vie et nous misons sur des infrastructures de télécommunications performantes. Ces deux aspects verront leur importance grandir, alors même qu'un nombre croissant de personnes ont recours au télétravail. La prestation de services et la mobilité exigeront également de plus en plus de solutions technologiques. Pour les constructions nouvelles et les rénovations complètes, nous avons par exemple équipé certaines parties de nos parkings de bornes de recharge électrique. Les pré-installations réalisées permettront également de faciliter la mise en place ultérieure de bornes de recharge supplémentaires au fil des besoins.

## Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer la globalité de notre engagement en matière de développement durable et prenons part de ce fait chaque année au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

## Global Real Estate Sustainability Benchmark

En raison de la Covid-19, les résultats de l'évaluation du GRESB de cette année seront rendus publics après la publication du rapport annuel d'UBS «Anfos». UBS «Anfos» a occupé en 2019 la première place dans la catégorie «Résidentiel Suisse» et a été désigné comme le fonds immobilier le plus durable de Suisse au sein de son groupe de référence.



## Certifications d'immeubles

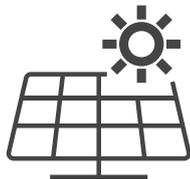
Les biens immobiliers suivants bénéficient d'une certification d'immeuble:

Immeuble	Certification
Pappelweg 28 a-c, 30 a-b, Rheinfelden	Minergie
Heerenschürlistr. 1-9F, Zürich	Minergie
Länggenstr. 8, 10, 12, 14, 16, 18 Hinterroos 1,3,5, Bachenbülach	Minergie
Eichmattstr. 26-48, Villmergen	Minergie
Thurgauerstr. 101 (Ambassador House), Opfikon	LEED-Platinum
Meisenweg/Eggenweg/Balmweg, Feldstr., Thun	Minergie-P
Zwicky-Zentrum, Wallisellen	Minergie
Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 Bahnhofstrasse 5, 7, Lausen	Minergie (prévu)

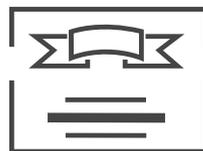
# Indicateurs clés du développement durable pour l'exercice 2019/2020



En 2019, pour la deuxième fois consécutive : Numéro 1 dans la catégorie «Résidentiel Suisse»



Cinq installations photovoltaïques sont en service et cinq autres à l'étude

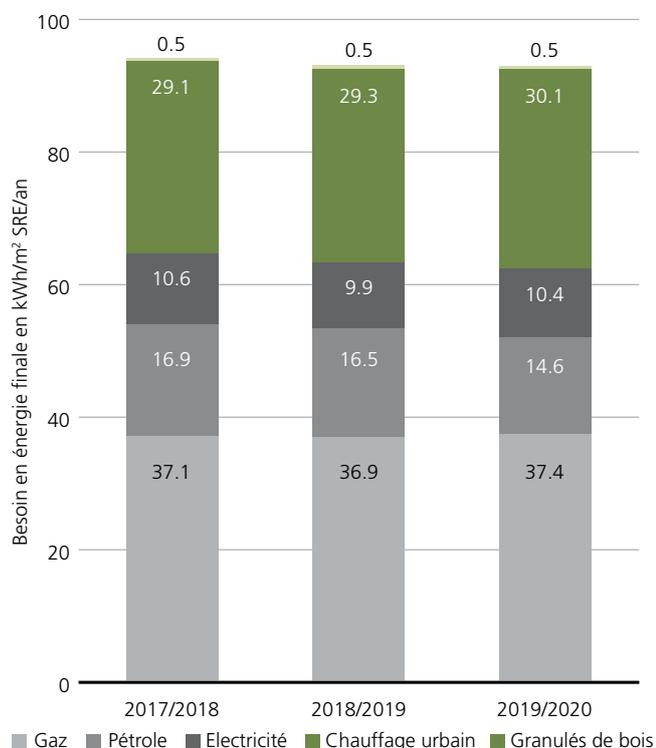


20% de valeurs immobilières certifiées

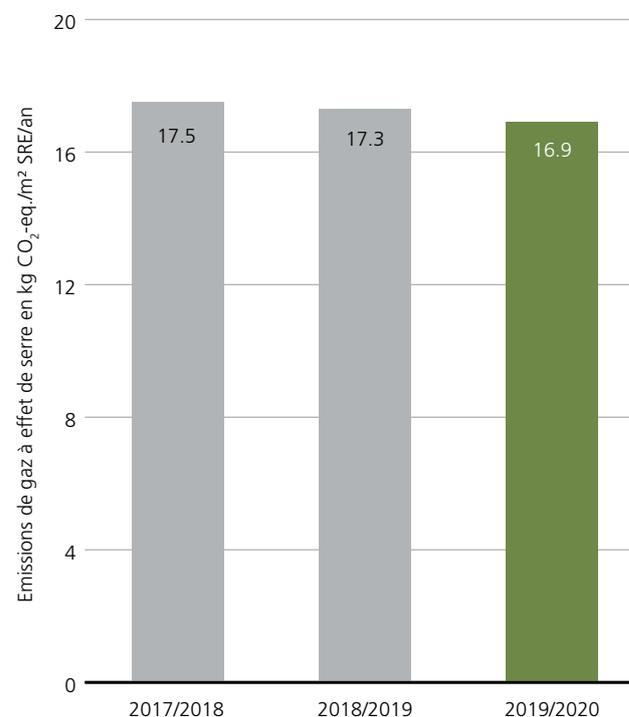


Nous avons mené une étude de satisfaction auprès d'un locataire sur 3.

**Consommation d'énergie**  
(données corrigées climatiquement)



**Emissions de gaz à effet de serre**  
(données corrigées climatiquement)



Nous construisons aujourd'hui en vue de demain.  
De manière durable. De manière rentable. Pour tous.

« Nous mettons en œuvre des solutions durables de façon proactive et systématique. »

**Marcin Paszkowski,**  
**Fund Manager UBS «Anfos»**



*Quels sont les domaines sur lesquels UBS «Anfos» s'est concentré l'an passé en matière de développement durable ?*

Outre le rajeunissement de notre portefeuille grâce à des projets de rénovations et de constructions nouvelles, nous avons également continué le remplacement des combustibles fossiles afin de réduire encore nos émissions de CO<sub>2</sub>. Au cours de l'exercice, nous avons substitué trois systèmes de chauffage au mazout par des systèmes de chauffage à granulés de bois ou des sondes de pompe à chaleur. Nous avons également mis en service une installation photovoltaïque à Lausen. Cela permettra au bien de bénéficier ultérieurement de la certification Minergie. Au vu de ces expériences positives, nous avons lancé cinq autres projets d'installations photovoltaïques. Nous serons ainsi à même de couvrir nos besoins plus largement avec une électricité verte produite en interne et de générer par là même un rendement supplémentaire.

*Dans quels domaines UBS «Anfos» entend-il progresser ?*

Nous entendons progresser dans toutes les dimensions du développement durable. Toutefois, la réduction des émissions de gaz à effet de serre reste une priorité. Les travaux prévus sur les immeubles de Kloten et Bolligen nous permettront de réaliser un bond en avant considérable, car ce sont ces immeubles qui affichent actuellement la plus forte empreinte carbone au sein de notre portefeuille. Au terme des travaux prévus, ils seront totalement neutres en carbone. Afin de réduire l'énergie grise, nous entendons avoir recours, de façon plus systématique, à des matériaux de construction durables. Du fait des enjeux liés à la disponibilité des données et à la multiplicité des méthodes utilisées, il n'est pas toujours facile de fournir des indications précises concernant notre

performance en matière de développement durable. Là aussi, nous souhaitons progresser.

*Vous avez mentionné la mesure de la performance. Pouvez-vous décrire en termes concrets comment UBS «Anfos» s'engage à une plus grande transparence ?*

Je suis personnellement impliqué au sein d'une association professionnelle, la REIDA (Real Estate Investment Data Association), en vue du développement conjoint d'une norme industrielle suisse permettant d'assurer une meilleure comparabilité des émissions de CO<sub>2</sub>. Chez UBS «Anfos», nous voulons appliquer l'approche nouvellement définie en tant que projet pilote afin de tester dans quelle mesure celle-ci peut servir d'outil opérationnel. Au travers de ce benchmarking, l'objectif est d'identifier les immeubles où les mesures d'optimisation auront le plus d'effet.

*Pour quelles raisons un investisseur orienté vers le développement durable devrait-il investir dans UBS «Anfos» ?*

Depuis plus de dix ans, nous avons maintenu une approche proactive du développement durable. Cela nous a valu la position de leader parmi les portefeuilles immobiliers résidentiels les plus durables en Suisse. Nos cinq biens les plus importants représentent conjointement un quart de la valeur de notre portefeuille et ils répondent, tous les cinq, aux normes de développement durable les plus strictes. Compte tenu des exigences réglementaires croissantes, l'orientation durable de notre portefeuille a un effet à la fois sur la minimisation des risques et sur l'amélioration de la rentabilité, garantissant ainsi des revenus à long terme pour nos investisseurs.

#### **Gestion immobilière durable**

Pour obtenir des informations plus détaillées à ce sujet, notamment le rapport général de développement durable, consultez notre site [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

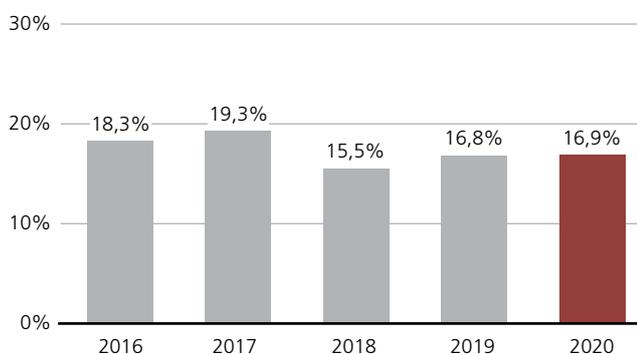
# Rapport financier

## Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 2126,9 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 3,0% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 475,0 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 16,9%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

### Evolution du coefficient d'endettement



Il n'existe aucune autre obligation contractuelle de paiement après le jour de la clôture du bilan.

Les impôts différés sont estimés à 217,8 millions de CHF. L'augmentation de 16,2 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénales et à la croissance continue des projets de construction et de rénovation.

Le 19 mai 2019, le peuple suisse a accepté la Loi fédérale relative à la réforme fiscale et au financement de l'AVS (RFFA). Plusieurs cantons (notamment Bâle-Ville) ont déjà réduit au cours de l'année écoulée leurs impôts sur les bénéfices et sur le capital. Pour l'exercice en cours, les cantons de Fribourg, Uri, Soleure, Saint-Gall et Thurgovie, notamment, ont mis en œuvre la RFFA, ce qui a eu un effet positif sur la charge fiscale d'UBS «Anfos». La phase de mise en œuvre de la RFFA est ainsi en grande partie terminée. Les réductions correspondantes sur les impôts de liquidation ont été décrites dans le rapport annuel établi au 30 septembre 2020.

## Précisions relatives au compte de résultat

Au cours de l'exercice 2019/2020, les revenus locatifs s'élèvent à 121,7 millions de CHF. Du fait de la pandémie de Covid-19 et, en conséquence, de l'état de situation extraordinaire décrété par le Conseil fédéral, les parties concernées ont bénéficié au total de 0,28 million de CHF d'abandons ou de réductions de loyers.

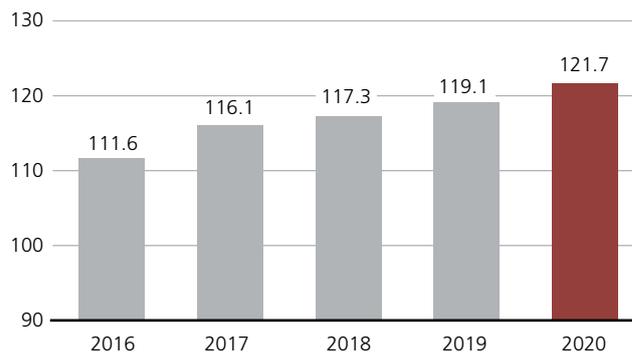
En outre, les reports accordés s'élèvent au jour de référence à 0,02 million de CHF. Au 30 septembre 2020, les abandons, réductions et reports de loyers consentis s'élèvent à un montant de 0,30 million de CHF, soit 0,2% du revenu locatif annualisé.

De plus amples informations et estimations sont disponibles dans le Rapport du gestionnaire de portefeuille et dans l'Annexe.

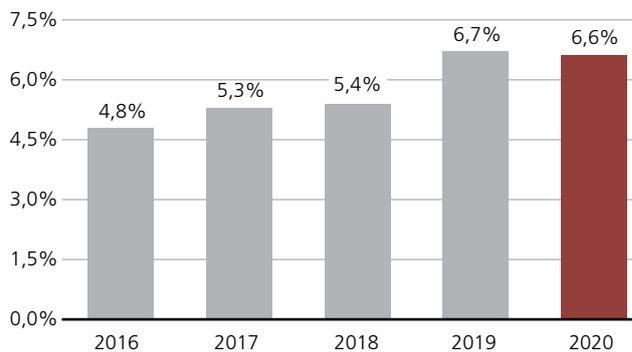
La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 5,3 ans.

La quote-part de perte sur loyer a pu être ramenée, pour l'exercice considéré, de 6,7 à 6,6% des revenus locatifs théoriques.

### Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



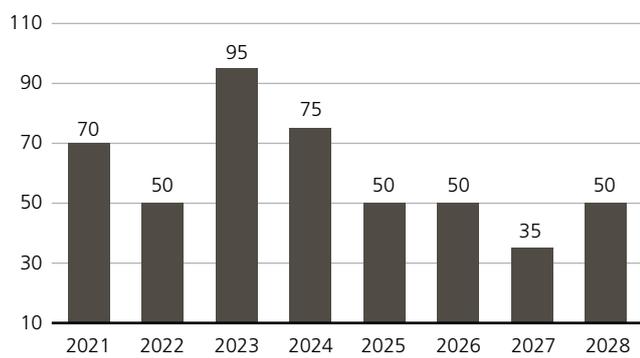
### Évolution de la quote-part de perte sur loyer



Au jour de clôture du bilan, aucun contrat de bail ne dépasse 5 % des revenus locatifs totaux.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 3,7 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à 0,8% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 3,4 ans.

#### Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste Entretien ordinaire/réparations s'élève à 10,7 millions de CHF, soit 8,8% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 3,6 millions de CHF, soit 3,0% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2019/2020, un montant total de 20,5 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

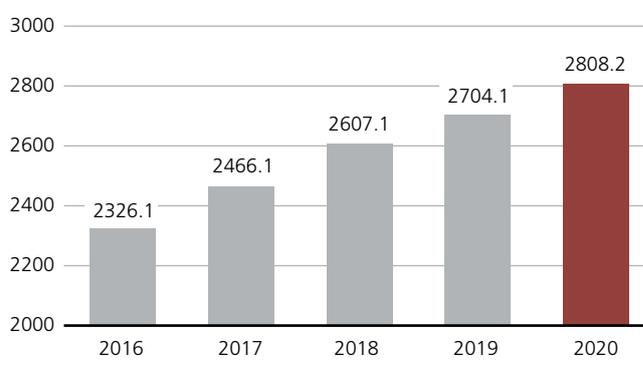
Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées». Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les états de vacance des biens reclassés dans la catégorie «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

Les bénéfices en capital réalisés de 4,3 millions de CHF sont issus des deux opérations de vente d'immeubles effectuées.

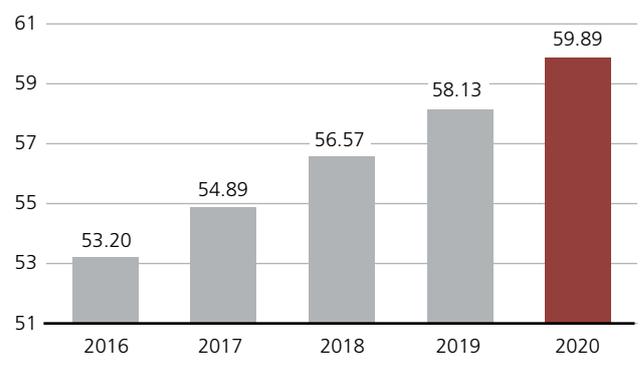
Les plus-values latentes résultent de la différence entre la variation des valeurs comptables et celle des valeurs vénales du fonds.

Le résultat total s'élève à 124,4 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 9,0 millions de CHF et d'une reprise de 7,0 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 70,3 millions de CHF ou 57,7% des revenus locatifs.

#### Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



#### Evolution de la valeur d'inventaire par part en CHF



# Comptabilité financière

## Compte de fortune

Valeurs vénales	30.09.2020 CHF	30.09.2019 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	5 764 834.38	7 701 298.21	-1 936 463.83
Autres placements <sup>1</sup>	0.00	10 000 000.00	-10 000 000.00
<b>Immeubles</b>			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	6 369 000.00	12 718 000.00	-6 349 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
Immeubles d'habitation	2 190 872 000.00	2 098 779 000.00	92 093 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>129 695 000.00</i>	<i>123 186 000.00</i>	<i>6 509 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>13 145 000.00</i>	<i>12 342 000.00</i>	<i>803 000.00</i>
Immeubles à usage commercial	352 739 000.00	337 786 000.00	14 953 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>55 649 000.00</i>	<i>52 251 000.00</i>	<i>3 398 000.00</i>
Immeubles à usage mixte	258 238 000.00	254 772 000.00	3 466 000.00
Total des immeubles	2 808 218 000.00	2 704 055 000.00	104 163 000.00
Autres actifs	12 520 764.12	4 704 916.16	7 815 847.96
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 826 503 598.50</b>	<b>2 726 461 214.37</b>	<b>100 042 384.13</b>
<b>Engagements à court terme</b>			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-70 000 000.00	-40 000 000.00	-30 000 000.00
Autres engagements à court terme	-6 828 308.79	-5 444 240.27	-1 384 068.52
Total des engagements à court terme	-76 828 308.79	-45 444 240.27	-31 384 068.52
<b>Engagements à long terme</b>			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-405 000 000.00	-415 000 000.00	10 000 000.00
Total des engagements à long terme	-405 000 000.00	-415 000 000.00	10 000 000.00
Total des engagements	-481 828 308.79	-460 444 240.27	-21 384 068.52
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>2 344 675 289.71</b>	<b>2 266 016 974.10</b>	<b>78 658 315.61</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-217 811 000.00	-201 580 000.00	-16 231 000.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>2 126 864 289.71</b>	<b>2 064 436 974.10</b>	<b>62 427 315.61</b>

## Compte de résultat

Produits	1.10.2019-30.09.2020 CHF	1.10.2018-30.09.2019 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-117 662.30	-54 313.15	-63 349.15
Loyers (rendements bruts)	121 749 801.64	119 101 660.94	2 648 140.70
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	246 574.15	243 285.95	3 288.20
Autres revenus	81 335.41	286 534.69	-205 199.28
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>121 960 048.90</b>	<b>119 577 168.43</b>	<b>2 382 880.47</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3 683 205.52	-3 949 279.20	266 073.68
Intérêts sur droits de superficie	-620 129.15	-389 158.60	-230 970.55
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-10 727 515.88	-10 432 713.74	-294 802.14
Entretien extraordinaire/réparations	-7 040 303.03	-7 045 869.18	5 566.15
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 649 033.70	-3 612 139.30	-36 894.40
Frais d'administration <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-8 140 915.43	-7 336 345.80	-804 569.63
Frais d'expertise <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-136 114.45	-134 485.35	-1 629.10
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-9 040 303.03	-9 045 869.18	5 566.15
Prélèvement	7 040 303.03	7 045 869.18	-5 566.15
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-20 966 845.86	-20 279 614.91	-687 230.95
à la banque dépositaire <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-219 280.12	-73 886.13	-145 393.99
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>-57 183 343.14</b>	<b>-55 253 492.21</b>	<b>-1 929 850.93</b>

1 Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA.

2 Payé par la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.

	1.10.2019-30.09.2020 CHF	1.10.2018-30.09.2019 CHF	Variation CHF
<b>Résultat net</b>	<b>64 776 705.76</b>	<b>64 323 676.22</b>	<b>453 029.54</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	4 256 700.40	0.00	4 256 700.40
<b>Résultat réalisé</b>	<b>69 033 406.16</b>	<b>64 323 676.22</b>	<b>4 709 729.94</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	55 317 860.25	53 199 165.02	2 118 695.23
<b>Résultat total</b>	<b>124 351 266.41</b>	<b>117 522 841.24</b>	<b>6 828 425.17</b>

### Utilisation du résultat

	1.10.2019-30.09.2020 CHF	1.10.2018-30.09.2019 CHF	Variation CHF
Produit net de l'exercice comptable	64 776 705.76	64 323 676.22	453 029.54
Report de l'exercice précédent	3 015 134.33	2 615 408.91	399 725.42
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>67 791 840.09</b>	<b>66 939 085.13</b>	<b>852 754.96</b>
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>3 867 889.29</b>	<b>3 015 134.33</b>	<b>852 754.96</b>

### Variation de la fortune nette du fonds

	1.10.2019-30.09.2020 CHF	1.10.2018-30.09.2019 CHF	Variation CHF
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</b>	<b>2 064 436 974.10</b>	<b>2 008 838 083.66</b>	<b>55 598 890.44</b>
Distribution annuelle ordinaire	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	124 351 266.41	117 522 841.24	6 828 425.17
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	2 000 000.00	2 000 000.00	0.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>2 126 864 289.71</b>	<b>2 064 436 974.10</b>	<b>62 427 315.61</b>

<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>59.89</b>	<b>58.13</b>	<b>1.76</b>
-------------------------------------	--------------	--------------	-------------

### Evolution des parts

	1.10.2019-30.09.2020 Nombre	1.10.2018-30.09.2019 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	35 513 306	35 513 306	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>35 513 306</b>	<b>35 513 306</b>	<b>0</b>

### Distribution pour 2019/2020

(Pas de coupon – ex. 17.11.2020)

<b>Brut</b>	CHF 1.8000
Moins impôt fédéral anticipé <sup>3</sup>	CHF - 0.6300
<b>Net par part (payable dès le 19.11.2020)</b>	CHF 1.1700

<sup>3</sup> Les investisseurs résidant à l'étranger peuvent obtenir la restitution intégrale ou partielle de l'impôt anticipé, dans la mesure où ceci est prévu par une éventuelle convention de double imposition conclue avec leur pays de domicile.

# Annexe

	30.09.2020	30.09.2019
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	49,1	49,1
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	70,3	68,3
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	0	0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1 961,3	1 965,2
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

## Chiffres clés

	30.09.2020	30.09.2019
Quote-part de perte sur loyer <sup>1</sup>	6,6%	6,7%
Coefficient d'endettement	16,9%	16,8%
Rendement sur distribution	2,1%	2,5%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	95,7%	96,4%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,9%	70,6%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REP</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REP</sub> ) – MV (Market Value)	0,76%	0,83%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	6,0%	5,9%
Agio/Disagio	44,4%	25,8%
Performance	21,1%	11,6%
Rendement de placements	6,3%	6,1%

Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association)

<sup>1</sup> Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 6,4% (au lieu de 6,6%).

## Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

## Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels de ce dernier ainsi que les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en la divisant par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de la SFAMA concernant les fonds immobiliers ([www.sfama.ch](http://www.sfama.ch)), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts immobiliers indépendants, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

## Informations relatives aux barèmes effectifs, dans le cas où le contrat de fonds prévoit des taux maximums

	30.09.2020		30.09.2019	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
<b>Rémunération versées à la direction du fonds</b>				
Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

## Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs au jour de la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

	30.09.2020 en mio. CHF	30.09.2019 en mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	0,0	2,7

## Engagements à long terme, répartis par échéances d'un à cinq ans et après cinq ans

	30.09.2020 en mio. CHF	30.09.2019 en mio. CHF
1 à 5 ans	270,0	280,0
> 5 ans	135,0	135,0

## Informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

### Informations relatives aux conséquences et aux risques déjà connus ou attendus de la Covid-19

Au total, 99 demandes de locataires ont été reçues. La totalité des demandes avaient d'ores et déjà fait l'objet d'un traitement au moment de la rédaction du présent rapport. Les abandons de loyers consentis au 30 septembre 2020 s'élèvent à 0,28 million de CHF environ, soit 0,2% du revenu locatif annualisé (rendement brut). Les revenus locatifs déclarés au 30 septembre 2020 ont été diminués des abandons de loyers consentis. Sans cette diminution, la quote-part de perte sur loyer déclarée aurait atteint 6,4% (contre 6,6%) à la clôture de l'exercice.

Le montant des loyers impayés différés au 30 septembre 2020 atteint 20 390 CHF, soit 0,016% des revenus locatifs annualisés (rendement brut). Les loyers impayés différés ont été soigneusement analysés et les corrections de valeur individuelles ont été effectuées dans le cadre de ces états financiers annuels.

Il n'existe aucun litige majeur découlant de loyers impayés ou refusés.

Le projet de Loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux) vise, entre autres, à réglementer la détermination des loyers et des fermages pour les entreprises concernées par les fermetures administratives. La loi prévoit que les accords conclus avant l'adoption du texte législatif restent applicables. Si aucun accord n'a pu être conclu, la loi exige un abandon de loyer rétroactif de 60% en faveur des locataires éligibles directement concernés sur la période de fermeture imposée de l'entreprise.

La loi s'appliquera aux locataires dont le loyer mensuel ne dépasse pas 20 000 CHF, les deux parties au contrat pouvant refuser la réglementation dans le cas où le loyer ou le fermage mensuel se situe entre 15 000 et 20 000 CHF. On estime que l'adoption de la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux (pour les loyers mensuels jusqu'à 15 000 CHF) n'entraînerait, en l'état actuel des connaissances, aucun nouvel abandon de loyers pour UBS «Anfos».

De plus amples informations sont disponibles dans le rapport de gestion du portefeuille et le rapport financier.

# Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
<b>Immeubles en construction</b>							
Zurich	Rütschstr. 16		10	-	10	-	-
<b>Total Constructions en cours</b>							
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>							
<b>Immeubles d'habitation</b>							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	20	-	6	12	2
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Bâle	Adlerstr. 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 67	1957	21	5	10	5	1
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstr. 98	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstr. 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstr. 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	1	11	2 781 690.65	6 369 000		83 598.00
			<b>2 781 690.65</b>	<b>6 369 000</b>		<b>83 598.00</b>
1	22	47	2 390 877.90	5 888 000	12,9	295 798.10
-	59	93	13 879 823.50	14 711 000	9,9	634 144.50
-	72	128	22 375 425.60	22 347 000	20,6	857 087.68
-	22	56	5 223 471.70	13 376 000	0,6	571 012.50
4	30	58	11 031 688.15	11 858 000	1,5	553 495.80
-	52	96	20 163 512.50	22 649 000	1,9	1 000 792.80
-	24	72	4 896 427.25	8 709 000	16,1	443 629.00
-	12	33	6 638 405.07	7 812 000	20,3	214 001.00
-	24	44	6 226 887.45	5 086 000	14,7	279 984.00
8	96	164	31 945 177.27	34 013 000	11,1	1 465 972.50
4	30	58	8 713 029.70	17 894 000	0,5	735 551.00
-	-	18	2 542 776.25	5 277 000	3,1	222 903.00
1	-	17	5 019 775.00	8 079 000	5,3	316 687.45
-	3	24	2 207 298.50	5 346 000	0,7	265 815.00
-	-	23	4 728 593.63	6 610 000	0,5	287 651.00
-	4	20	1 159 221.65	3 222 000	3,6	165 826.00
-	4	20	2 582 188.50	6 097 000	0,8	250 517.00
5	9	52	5 122 721.95	11 545 000	0,2	554 018.40
4	19	62	5 623 691.90	13 107 000	1,3	559 912.00
-	7	24	3 821 317.98	5 143 000	0,3	232 870.00
-	12	22	2 302 613.10	6 167 000	0,1	256 559.00
4	12	40	4 821 623.05	10 266 000	2,6	442 083.60
2	24	47	5 768 130.15	7 853 000	5,3	338 139.80
5	5	38	3 930 357.40	8 258 000	2,2	388 096.85
1	2	33	2 876 788.95	6 660 000	3,1	356 870.00
1	8	29	2 312 564.80	4 746 000	1,7	236 320.10
2	9	42	6 005 653.77	8 489 000	0,7	379 826.00
1	1	19	2 761 305.15	5 452 000	0,0	212 782.00
-	-	24	2 314 195.85	6 056 000	0,3	302 904.00
-	10	34	3 540 776.00	9 236 000	3,1	363 255.50
1	4	26	2 041 563.35	5 921 000	0,2	256 029.50
-	-	8	682 512.70	1 785 000	2,5	81 857.00
-	-	8	856 028.05	1 865 000	0,6	87 106.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Steingraben 79	1957	-	-	-	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-	-
Berne	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10	-
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3	-
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	178	28	66	78	6	-
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28	-
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51	1965	200	24	152	24	-	-
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19	-
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7	-
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13	-
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-	-
	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	3	7	-
Echallens	Villaire 3, 5, chemin de la	1987	-	-	-	-	-	-
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4	-
Fisliisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-	-
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8	-
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-	-
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3	1963	52	12	20	16	4	-
	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3	-
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2	-
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-	-

<b>Objets commerciaux</b>	<b>Places de parc/ autres</b>	<b>Immeubles locatifs</b>	<b>Prix de revient CHF</b>	<b>Valeur vénale CHF</b>	<b>Perte de loyer en %</b>	<b>Revenu brut CHF</b>
-	-	-	0.00	0	0,0	217 734.00
-	-	24	4 119 672.84	5 843 000	1,9	260 591.00
-	-	12	1 907 495.70	4 861 000	0,0	192 074.00
2	63	105	10 634 361.79	13 990 000	2,0	628 257.70
1	10	30	2 476 289.95	4 313 000	1,3	282 455.05
2	19	89	7 663 344.55	20 040 000	0,2	916 128.00
1	11	30	2 302 735.00	3 900 000	7,3	238 862.25
3	106	287	25 159 624.45	52 334 000	7,0	2 519 146.50
3	-	35	4 572 208.40	8 128 000	5,2	440 923.00
82	589	1200	51 889 500.22	52 889 000	8,4	3 034 876.10
-	213	413	26 176 488.45	30 531 000	8,2	2 290 105.17
1	23	72	10 896 213.15	15 955 000	5,5	604 336.04
-	111	200	23 997 238.10	24 520 000	4,3	1 403 106.00
-	29	57	8 484 363.75	7 843 000	1,4	457 245.10
-	139	231	37 880 816.50	48 700 000	6,2	2 015 355.00
-	16	30	5 453 139.55	10 004 000	0,0	410 325.00
1	37	66	7 879 637.30	9 616 000	3,9	532 571.00
-	24	48	3 729 947.15	9 259 000	0,2	389 935.00
2	32	53	4 743 137.45	7 302 000	7,4	351 847.90
-	-	-	0.00	0	0,7	67 866.00
1	39	100	6 438 938.40	13 628 000	3,6	683 825.25
11	52	102	19 820 649.25	24 237 000	2,3	1 006 719.00
-	28	52	3 999 692.85	8 058 000	0,9	391 704.00
-	35	66	5 723 226.51	7 453 000	13,8	324 499.00
-	12	51	5 732 304.05	8 433 000	1,0	468 205.00
-	42	78	9 101 752.13	10 758 000	3,7	582 240.00
1	29	51	5 364 998.10	6 252 000	1,4	345 170.00
6	46	100	8 196 502.25	14 775 000	2,3	717 626.55
3	26	50	5 596 309.15	6 067 000	10,7	315 159.40
4	27	60	6 473 375.70	6 606 000	5,3	374 874.50
2	50	103	8 807 124.25	18 496 000	1,6	888 354.59
-	32	56	3 355 496.05	6 192 000	2,5	339 389.00
-	23	53	8 072 333.00	12 243 000	0,9	540 581.00
-	41	93	11 520 236.65	7 634 000	13,9	453 524.50
-	78	129	21 064 076.55	22 039 000	2,9	1 008 095.50
-	29	50	6 546 825.90	5 088 000	7,4	282 675.00
1	15	24	2 296 328.10	5 723 000	1,0	244 468.00
-	-	25	4 856 914.75	5 946 000	3,7	308 193.00
5	147	258	47 837 910.16	51 415 000	6,0	2 136 980.55
-	34	52	5 129 928.85	4 963 000	6,8	266 989.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-	
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-	
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-	
Lucerne	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-	
	Seefeldstr. 1-11	1960	116	27	50	36	3	
	Seefeldstr. 14, 16	1983	28	-	13	11	4	
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2	
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-	
Münsingen	Löwenmattweg 37, 39, 41, 45-47	1972	44	5	15	24	-	
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1	
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-	
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7	
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-	
Rapperswil-Jona	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-	
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2	
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4	
Rheinfelden	Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-	
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4	
Riehen	Im Gehrack 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12	
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4	
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6	
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10	
Schöftland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-	
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4	
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-	
Sissach	Grienmattweg 16-22/Auweg 13-15	1983	36	12	12	12	-	
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-	
Soleure	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-	
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-	
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9	
	Zurmattenstr. 34, 34A, 36	1972	55	6	25	24	-	
Saint-Gall	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	19	41	
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-	
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-	
Thoune	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-	
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-	
Untereingstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5	
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5	
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-	

<b>Objets commerciaux</b>	<b>Places de parc/ autres</b>	<b>Immeubles locatifs</b>	<b>Prix de revient CHF</b>	<b>Valeur vénale CHF</b>	<b>Perte de loyer en %</b>	<b>Revenu brut CHF</b>
-	39	65	6 594 135.70	6 950 000	9,9	390 109.00
3	73	116	5 896 672.65	10 810 000	7,6	549 933.60
1	41	95	15 115 531.19	12 088 000	7,6	739 010.80
-	15	39	2 204 304.10	5 733 000	6,2	267 614.85
2	92	210	18 479 545.90	44 742 000	2,2	1 898 430.92
-	22	50	13 286 122.36	18 673 000	50,7	165 885.75
4	61	128	11 932 799.50	27 019 000	4,7	1 083 411.88
-	73	143	16 648 170.40	21 509 000	8,9	663 726.40
-	48	92	9 300 191.85	10 348 000	0,0	349 855.65
-	26	44	4 722 259.50	6 938 000	1,8	329 193.00
-	21	39	3 039 317.65	7 706 000	0,7	309 525.00
-	79	123	11 633 704.30	18 464 000	1,1	801 486.85
-	12	31	2 335 445.25	4 295 000	3,7	221 093.00
-	21	45	3 366 886.60	6 236 000	2,7	333 536.00
1	16	27	2 569 646.81	4 400 000	6,0	196 697.96
-	13	23	4 105 257.70	6 195 000	15,2	205 795.00
-	71	141	28 925 445.50	33 029 000	1,0	1 545 860.00
-	22	40	4 517 479.95	5 295 000	0,6	279 147.00
-	30	62	8 440 373.15	14 881 000	3,5	666 231.00
-	14	82	13 784 360.59	13 244 000	8,1	928 212.70
23	80	153	30 401 896.40	34 264 000	2,6	1 607 675.30
10	74	155	32 778 139.77	44 228 000	4,1	1 953 192.65
-	84	150	22 272 887.45	23 778 000	6,2	1 112 524.10
9	44	77	4 791 385.80	6 938 000	25,3	280 746.45
2	31	65	5 409 899.18	7 285 000	18,5	325 411.05
3	33	72	8 927 951.85	9 122 000	7,5	528 578.50
-	26	57	4 507 412.50	8 720 000	1,9	388 981.00
-	17	34	4 408 122.75	4 684 000	8,7	250 877.00
8	25	79	6 991 644.20	11 732 000	5,0	625 769.00
3	47	97	9 394 234.04	11 430 000	21,8	537 002.00
2	55	112	12 568 141.10	16 073 000	4,5	799 264.80
-	58	130	23 186 585.00	23 875 000	4,3	1 139 700.70
4	7	36	2 767 920.95	5 983 000	8,4	294 903.55
1	26	56	5 043 914.55	8 334 000	8,0	425 386.95
2	141	281	31 756 739.65	48 084 000	35,5	1 575 515.00
-	13	37	1 646 911.00	3 488 000	0,9	243 832.00
8	28	58	3 049 690.75	7 169 000	1,6	340 351.16
3	54	91	13 259 250.20	12 660 000	9,7	628 746.80
-	191	303	45 826 183.75	42 585 000	16,0	1 832 667.81

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zurich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	44
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	283	97	108	71	7
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
	Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zurich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
<i>dont en droit de superficie</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>dont propriétés par étages</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	100	169	20 734 619.65	28 709 000	0,8	1 285 486.00
1	61	100	12 180 156.25	9 228 000	8,2	533 252.84
33	186	405	95 202 632.49	101 452 000	1,0	4 445 916.63
-	42	90	8 720 993.81	12 421 000	5,3	624 069.00
4	54	104	8 397 332.05	18 925 000	0,8	889 206.23
2	68	123	24 595 069.70	29 893 000	1,8	1 318 109.00
1	4	53	3 331 910.50	11 508 000	0,6	555 828.00
-	81	145	25 149 079.10	28 805 000	6,8	1 232 068.00
-	12	24	3 300 122.80	4 391 000	2,0	203 391.50
-	12	24	3 587 232.92	5 165 000	1,8	242 073.00
-	32	56	11 413 221.40	16 500 000	0,0	696 427.00
-	34	50	4 270 996.65	9 740 000	7,5	344 301.65
-	12	24	3 161 356.95	6 953 000	5,2	257 677.00
-	32	53	6 152 729.65	12 950 000	10,8	466 616.00
18	177	340	96 343 955.60	152 214 000	0,9	5 352 590.35
3	3	21	4 717 006.45	9 682 000	3,1	385 786.50
1	18	35	3 599 143.90	11 324 000	1,1	421 536.50
4	228	515	131 512 964.86	185 533 000	0,6	7 303 953.80
2	48	84	13 508 040.15	14 999 000	6,0	697 829.30
3	24	46	4 305 433.60	11 238 000	6,2	426 879.60
-	73	117	9 562 721.90	12 698 000	2,8	713 345.00
			<b>1 592 040 842.64</b>	<b>2 190 872 000</b>	<b>5,6</b>	<b>97 754 735.81</b>
-	14	82	13 784 360.59	13 244 000	8,1	928 212.70
33	186	405	95 202 632.49	101 452 000	1,0	4 445 916.63
2	48	84	13 508 040.15	14 999 000	6,0	697 829.30
			<i>122 495 033.23</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,6</i>	<i>6 071 958.63</i>
-	39	65	6 594 135.70	6 950 000	9,9	390 109.00
-	13	23	4 105 257.70	6 195 000	15,2	205 795.00
			<i>10 699 393.40</i>	<i>13 145 000</i>	<i>11,8</i>	<i>595 904.00</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
Bâle	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Str. 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Str. 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zurich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	10	11	26	1
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
Bâle	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32	1964	12	4	6	2	-
	Giornicostr. 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstr. 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Berne	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	8	17	4	6
	Wendt 60, avenue	1962	40	20	-	20	-
Zurich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							

\* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
95	213	329	92 674 426.96	110 660 000	6,8	4 638 355.01
25	-	25	5 884 913.65	17 569 000	9,9	615 098.80
11	-	11	5 754 658.50	8 367 000	0,0	29 166.67
72	1163	1235	89 259 206.77	55 649 000	54,2	1 116 072.02
9	1	58	98 107 572.80	160 494 000	0,5	6 097 412.50
			<b>291 680 778.68</b>	<b>352 739 000</b>	<b>12,3</b>	<b>12 496 105.00</b>
72	1163	1235	<b>89 259 206.77</b>	<b>55 649 000</b>	<b>54,2</b>	<b>1 116 072.02</b>
			<i>89 259 206.77</i>	<i>55 649 000</i>	<i>54,2</i>	<i>1 116 072.02</i>
3	4	19	3 052 772.45	6 177 000	4,3	320 187.67
4	13	29	1 992 201.75	3 462 000	1,5	223 118.90
4	-	25	4 528 797.85	9 753 000	1,1	452 588.00
7	1	25	2 914 170.85	7 057 000	0,0	316 764.20
22	256	429	129 306 386.89	130 155 000	15,3	5 242 085.76
5	31	55	17 963 442.35	16 363 000	5,6	829 620.60
8	1	44	7 753 540.04	21 094 000	0,5	1 028 980.95
6	1	42	7 020 221.25	20 853 000	6,1	970 310.00
6	-	46	8 904 429.29	15 373 000	1,9	891 835.00
8	29	64	12 798 989.30	22 265 000	0,9	863 248.25
4	8	20	4 189 284.75	5 686 000	2,1	276 623.50
			<b>200 424 236.77</b>	<b>258 238 000</b>	<b>8,9</b>	<b>11 415 362.83</b>

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer %	Revenu brut CHF
<b>Total Constructions en cours</b>	<b>2 781 690.65</b>	<b>6 369 000</b>		<b>83 598.00</b>
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>2 084 145 858.09</b>	<b>2 801 849 000</b>	<b>6,6</b>	<b>121 666 203.64</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>122 495 033.23</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,6</i>	<i>6 071 958.63</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>99 958 600.17</i>	<i>68 794 000</i>	<i>45,0</i>	<i>1 711 976.02</i>
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>1 592 040 842.64</b>	<b>2 190 872 000</b>	<b>5,6</b>	<b>97 754 735.81</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>122 495 033.23</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,6</i>	<i>6 071 958.63</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>10 699 393.40</i>	<i>13 145 000</i>	<i>11,8</i>	<i>595 904.00</i>
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>291 680 778.68</b>	<b>352 739 000</b>	<b>12,3</b>	<b>12 496 105.00</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>89 259 206.77</i>	<i>55 649 000</i>	<i>54,2</i>	<i>1 116 072.02</i>
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>200 424 236.77</b>	<b>258 238 000</b>	<b>8,9</b>	<b>11 415 362.83</b>
<b>Total</b>	<b>2 086 927 548.74</b>	<b>2 808 218 000</b>	<b>6,6</b>	<b>121 749 801.64</b>

## Modifications du portefeuille

### Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
<b>Achats</b>			
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39 (regroupement)	Immeubles d'habitation	01.12.2019
Moosseedorf	Lenzenhohlestr. 2-6 (regroupement)	Immeubles d'habitation	01.09.2020
Münsingen	Löwenmattweg 39, 41 (regroupement)	Immeubles d'habitation	01.09.2020
Bâle	Freie Str. 54	Immeubles à usage commercial	01.09.2020
<b>Ventes</b>			
Echallens	Villaire 3,5, chemin de la	Immeubles d'habitation	01.12.2019
Bâle	Steinengraben 79	Immeubles d'habitation	01.09.2020

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.09.2020
31.10.2012 - 20.12.2019	1,1%	40 000 000	-	-40 000 000	-
20.11.2019 - 20.05.2020	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
20.11.2019 - 20.08.2020	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
20.12.2019 - 18.12.2020	-0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
21.11.2012 - 21.12.2020	1,1%	40 000 000	-	-	40 000 000
28.09.2016 - 28.12.2020	0,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-	55 000 000
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	-	50 000 000	-	50 000 000
<b>Total</b>		<b>455 000 000</b>	<b>80 000 000</b>	<b>-60 000 000</b>	<b>475 000 000</b>

### Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA

Au cours de l'exercice 2019/2020, le fonds immobilier UBS «Anfos» a accordé les prêts suivants aux fonds immobiliers UBS «Swissreal» et UBS Direct Urban (conform. Art. 86 al.3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.09.2020
25.06.2019 - 03.10.2019	-0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
03.10.2019 - 20.11.2019	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
09.04.2020 - 09.07.2020	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
09.07.2020 - 31.08.2020	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
<b>Total</b>		<b>10 000 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>-55 000 000</b>	<b>0</b>

Les fonds immobiliers emprunteurs et prêteurs contribuent ainsi de façon analogue aux conditions de prêt octroyées.

### Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5 %

Aucun

### Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 des Directives pour les fonds immobiliers de la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association) du 2 avril 2008, état du 13 septembre 2016).

# Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs, nous avons révisé le rapport annuel du fonds de placement UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos», composé du compte de fortune et du compte de résultat, des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts, ainsi que d'autres indications conformément aux art. 89 al. 1 let. b – h et à l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) pour l'exercice clos le 30 septembre 2020.

## **Responsabilité du Conseil d'administration de la Direction du fonds**

Il appartient au Conseil d'administration de la Direction du fonds d'établir le rapport annuel conformément à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances associées ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Cette obligation comprend l'organisation, la mise en œuvre et le respect d'un système de contrôle de gestion interne relatif à l'établissement des comptes annuels ne présentant aucune anomalie significative résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la Direction du fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes de présentation des comptes appropriées, ainsi que d'estimations comptables adéquates.

## **Responsabilité de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs**

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à rendre une opinion sur le rapport annuel. Nous avons effectué notre audit conformément à la législation suisse en la matière et aux normes d'audit suisses en vigueur. D'après ces normes, nous sommes tenus de planifier et de réaliser l'audit de façon à obtenir une assurance raisonnable que le rapport annuel ne contient pas d'anomalies significatives.

Tout audit comporte la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les autres informations fournies dans le rapport annuel. Le choix des procédures d'audit est à la discrétion de l'auditeur et inclut l'évaluation des risques de présence d'anomalies significatives dans le rapport annuel résultant de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle de gestion interne, dans la mesure où il est pertinent pour l'établissement des comptes annuels, afin de fixer les procédures d'audit correspondant aux circonstances, et non de fournir un jugement d'audit sur l'existence et l'efficacité du système de contrôle de gestion interne. Un audit comprend en outre une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

## **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2020 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances associées ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

## **Rapport sur la base d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance, conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'aucune circonstance ne s'oppose à une telle indépendance.

Bâle, le 16 novembre 2020

Ernst & Young SA

Roland Huwiler  
Expert-réviser agréé  
(Réviser en chef)

Roman Sandmeier  
Expert-réviser agréé

# Rapport d'évaluation

## Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts immobiliers indépendants.

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, KPMG SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos» au 30 septembre 2020.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 149 immeubles (dont de nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, un bien se trouve en phase de projet ou de construction.

Les documents nécessaires à l'évaluation ont été préparés par la Direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Les experts immobiliers de KPMG SA, agréés par la FINMA pour UBS «Anfos», ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la Direction du fonds, de façon impartiale et uniquement en vue d'une évaluation indépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au contrôle de gestion et à la publication des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit.

## Normes d'évaluation

KPMG SA confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la SFAMA et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

## Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Dans la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par le total des revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence.

L'actualisation est réalisée pour chaque immeuble conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.

L'évaluation inclut une analyse détaillée et une appréciation des divers postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert immobilier dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime le cash-flow attendu et fixe le taux d'actualisation.

## Indépendance et confidentialité

Les experts immobiliers agréés de KPMG SA confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

## Résultats de l'évaluation

Au 30 septembre 2020, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 2808,2 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 104,2 millions de CHF, soit 3,85%.

Les travaux de rénovation prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.

En raison de la situation inédite liée à la pandémie de Covid-19 et des conséquences encore inconnues qui en découleront sur l'ensemble de l'économie et sur le marché immobilier, l'incertitude de l'évaluation se trouve actuellement accrue. Eu égard à la composition du portefeuille et compte tenu des effets de la pandémie constatés jusqu'ici, aucune modification majeure de la valeur n'a été observée au niveau du portefeuille agrégé.

Les taux d'actualisation appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions et à l'exclusion des immeubles en construction), s'élève à 3,20% au 30 septembre 2020, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,57 et 3,92%. Le rendement brut actuel des immeubles s'établit à 4,69%.

Zurich, le 30 septembre 2020

KPMG SA

Ulrich Prien  
Architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann  
Economiste d'entreprise diplômé HES,  
architecte diplômé HES, MRICS

### **Sociétés immobilières**

Anfos Immobilien AG, Bâle  
S.I. Mauverney C SA, Lausanne  
SI Servette-Parc A SA, Genève  
Immobilien-gesellschaft IMMOSIP AG, Zurich  
Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève  
Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

Le capital-actions de l'ensemble des sociétés immobilières citées appartient à 100% à UBS Fund Management (Switzerland) SA, qui agit pour le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos».

### **Crédit photos**

- Studio Willen GmbH, Zurich; page de titre (Zwicky Zentrum à Wallisellen)
- Philipp Betschart Architektur GmbH, Lucerne; Seefeldstrasse à Lucerne
- Kantlicht Fotografie, Bâle; Seefeldstrasse à Lucerne
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Bottmingen, Moosseedorf et Münsingen
- Renespa AG; Berglistrasse à Arbon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Rütchistrasse à Zurich
- KPMG Suisse; Steinengraben et Freie Strasse à Bâle



UBS Fund Management (Switzerland) SA  
Aeschenplatz 6  
4052 Bâle

